

**KEDUDUKAN PEMEGANG HAK PENGELOLAAN ATAS OBYEK  
PERJANJIAN *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT) YANG DIJAMINKAN  
OLEH INVESTOR**

Hamidah, S.H.  
Hamidah.hamidah95@yahoo.co.id  
Universitas Airlangga

**ABSTRAK**

Dalam pemanfaatan aset daerah yang dilakukan Pemerintah Daerah dengan investor melalui Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). Investor harus menyediakan dana sendiri untuk pembangunan infrastruktur, salah satunya dengan mengajukan kredit pada pihak perbankan. Saat pengajuan kredit tersebut, investor akan menjaminkan obyek BOT yaitu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Namun di dalam PP No. 27 Tahun 2014 serta dalam PMDN No. 19 Tahun 2016 dijelaskan bahwa investor sebagai mitra dalam perjanjian BOT dilarang untuk menjaminkan tanah yang menjadi obyek BOT. Namun realita yang terjadi dalam praktik adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan izin pemegang Hak Pengelolaan dapat dijadikan obyek jaminan. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 (dua) pokok permasalahan dalam tesis ini, yaitu: 1. Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dalam Perjanjian BOT sebagai obyek jaminan; 2. Pengelolaan risiko kredit oleh bank atas obyek perjanjian BOT. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, oleh karena itu pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian tesis adalah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang terikat dalam perjanjian BOT tidak dapat dijadikan sebagai obyek jaminan, sehingga pemegang Hak Pengelolaan tidak diperkenankan untuk memberikan rekomendasi atas pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dengan demikian apabila bank menerima obyek BOT sebagai suatu jaminan, maka bank tidak boleh memberikan kredit melebihi jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maupun jangka waktu dalam perjanjian BOT.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, perjanjian BOT, Risiko Kredit